



主 编：徐向明
副主编：刘振华 葛星明

扬州房地产发展文存



◎ 邵爱云
徐伟萍 编

楼市 论剑

Lou Shi Lun Jian

南京出版社



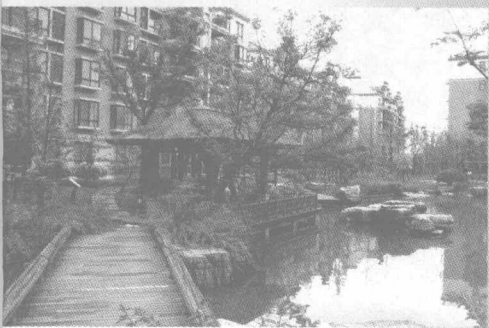
主 编：徐向明
副主编：刘振华 葛星明

扬州房地产发展文存

◎ 邵爱云
徐伟萍 编

楼市论剑

Lou Shi Lun Jian



南京出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

楼市论剑 / 徐向明主编. —南京: 南京出版社, 2009. 2
•(2008扬州房地产发展文存)
ISBN 978-7-80718-461-4

I. 楼… II. 徐… III. 新闻报道—作品集—中国—当代
IV. I253. 3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2009) 第005951号

丛 书 名 2008扬州房地产发展文存

主 编 徐向明

出版发行 南京出版社

社 址: 南京市成贤街43号3号楼 邮编: 210018

网 址: <http://www.njpbs.com> <http://www.njpbs.net>

联系电话: 025-83283871(营销) 025-83283883(编务)

电子信箱: webmaster@njpbs.com

责任编辑 许小彦

装帧设计 葛玉峰

排 版 李元东

印 刷 扬州市机关彩印中心

开 本 880×1230毫米 1/32

印 张 31.75

字 数 955千字

版 次 2009年2月第1版

印 次 2009年2月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-80718-461-4

定 价 80.00元

序

王根宝

《扬州晚报》每周编辑出版的《楼市周刊》，由于注重本土性、专业性和实用性，同时又具有一定的文化品味，受到读者欢迎和扬州房地产业内人士的认可。岁末，扬州晚报房地产发展研究所的同志，将《楼市周刊》一年多来的稿件进行梳理遴选，编辑出版《2008扬州房地产发展文存》丛书，奉献给读者和房地产专业人士，鉴以往、知来者。我对这套丛书的正式出版表示祝贺！

今年是我国改革开放30周年，若谈改革开放给人民群众生活带来的变化，“住”是一个大项。实行住房制度改革以后，由于房屋产权制度发生根本变化，城镇职工私人购房的积极性充分释放，住房私有化比例大幅提高。目前，扬州市区职工家庭拥有私人住房率高达97.3%，人均住房面积从1998年的不足8平方米，上升到2007年的34.2平方米，户均住房面积达到96.2平方米。不仅住房面积扩大了，而且房屋质量、功能配套、居住环境都有了很大的提高和改善。在获得“联合国人居奖”之后，扬州的房地产市场更加趋于活跃，“人生只合扬州居”成为许多外地人心中的梦想。

2008年下半年以来，扬州房地产行业进入新的调整期。但由于城市化的推进和经济的发展，广大市民改善住房、提高生活质量的需求仍然十分强劲。随着国家一系列利好政策的出台，以及扬州地方配套政策的启动，扬州房地产市场依然看好。

作为本地主流新闻媒体，《扬州晚报》有责任地向广大读者传递房地产业真实而理性的声音，他们在办好《楼市周刊》、《扬州楼市画刊》、《扬州地产通讯》等专业服务媒介外，又独辟蹊径，通过结集出书方式，开辟了媒体加强服务扬州房地产发展的新平台。丛书《2008扬州房地产发展文存》，分别由《青春老城》、《楼市论剑》、《看房日记》三册书组成，它们囊括了过去一年多扬州房地产众多业内、业外人士的智慧 and 业绩，其中，既有历史的深度和人文的趣味，又有鲜明的观点与强烈的时代精神，读了启人深思、令人振奋。

我衷心祝愿报业传媒与房地产业更好地联手，共同营造促进房地产业健康稳定发展的氛围，为建设更加富裕、文明、秀美、和谐、法治的新扬州，做出新的贡献！

（作者系扬州日报社党委书记、社长）

目 录 Content

01. 2007年, 扬州楼市何去何从?001
——四大开发商网上“论剑”扬州房市
02. 将“平价品质楼盘”进行到底.....006
03. “花园楼盘”见证城市发展深度.....010
04. 地产盛宴中的4·18商机.....016
05. “县市购房潮”搅动扬城楼市.....023
06. 大运河与扬州城市东区的崛起.....030
07. “四师”在线谈黄金周购房.....036
08. 尾盘中自有“黄金屋”.....042
09. 广厦千万间 大庇天下寒士俱欢颜.....048
——聚焦市区低收入家庭租购房
10. 和谐居住 文化先行.....054
11. 滨江国际生态城, 我们共挥毫.....061
12. 住节能房, 做幸福快乐的扬州人.....065
13. “世界文化都市”升级扬州房地产.....072
14. 你会购买全装修成品住宅吗?.....077
15. 十年回归路 两地繁华情.....083
——且听香江与古运河的对话
16. “气象经济”与扬州房地产市场.....088
17. 你的幸福与房子有关吗?.....093
18. 老小区, 如何新起来?.....101
19. 扬州房地产商大力打水文化牌.....109
20. 运动让人居“最佳”.....119
21. 写字楼, 改变城市的天际线.....126
22. 当房地产遭遇娱乐.....132

交锋
与机辩

扬州地产发展的轨迹

23. 谈笑有鸿儒，往来无白丁..... 140
——房地产如何做“书香门第”的文章
24. 房地产与金融如何双赢..... 146
25. 与机遇共舞..... 153
——扬州专家网上纵论争抢房产新商机
26. 扬州高端物业应“高”在何处?..... 160
27. 扬州房企如何取“才”..... 166
28. 黄金周做精明的购房人..... 172
29. 运河与城市的公共空间..... 178
30. 房地产与财富规划..... 186
31. 策划，房地产“点金术”..... 193
32. 营销的目标是无需推销..... 199
33. 写字楼与办公环境的变革..... 204
34. 房地产与居住安全..... 209
35. 房地产业如何打“会展经济”牌?..... 215
36. 他山之石，可以攻玉..... 220
——扬州房企如何“走出扬州”
37. “慈善”，扬州房地产业新风尚..... 227
38. 小企业看老板，中企业看制度，大企业看文化..... 234
——企业文化：企业发展的源泉
39. 2007，扬州房地产有哪些精彩?
2008，扬州房地产有哪些悬念?..... 240
40. 2007扬州二手房市场有哪些精彩?
2008扬州二手房市场有哪些悬念?..... 246
41. 2008，我们能“买到”怎样的物管服务?..... 252
42. 2008，我们如何投资房地产..... 258
43. 扬州下一站国际化CBD在何处..... 263
44. 主流媒体与扬州房地产..... 268

45. “信息家园”，用网络为家护航.....	273
46. 把握城市发展脉搏 共享城市发展价值.....	278
——西南板块：2008扬州楼市增长极	
47. “她势力”主导地产消费.....	283
48. 社会责任与企业利润最大化.....	289
49. 古城改造与城市发展.....	295
50. 房企楼盘如何借“4·18”造势？.....	300
51. 传播居住新主张 点靓居住新色彩.....	307
——《扬州楼市画刊》首刊品鉴	
52. 室雅往来无白丁.....	310
——如何营造“书香门第”	
53. 透视扬州“旅游地产”新商机.....	314
54. 聚焦第二代复合节能住宅.....	319
55. 楼市新风向：生活在风景北区.....	324
56. 提高居住安全请勿破坏承重墙体.....	330
57. 买卖二手房如何把钱放进“保险箱”.....	334
58. 聚焦扬州新生代商业地产.....	338
59. 扬城楼市需要怎样的小户型.....	343
60. 扬州上半年房地产市场“表情”观察.....	348
61. 如何破解开发企业资金难题？.....	352
62. 用“活动”点燃楼市的激情.....	356
63. 秋季房交会与扬州房地产市场.....	361
64. “房产新政”与扬州房地产市场.....	365

2007年，扬州楼市何去何从？

——四大开发商网上“论剑”扬州房市

新闻背景：《物权法》刚刚以高票通过，中国人民银行又宣布加息，2007年，住房问题依然是百姓关注的焦点。虽然今年以来，扬州楼市供需两旺，市场一片欣欣向荣，但政策方面的调控会不会再次来临？扬州房价何处去？今年什么样的产品最热门？房产到底还值不值得投资？

本期特邀嘉宾：

东区代表	郭健	江苏凯运建设开发公司	副总经理
南区代表	周宗元	扬州富川置业有限公司	总经理
西区代表	张有龙	扬州新能源虎豹房屋开发有限责任公司	营销总监
北区代表	范安国	中信泰富（扬州）置业有限公司	总经理

讨论时间：2007年3月19日



凯运天地

交锋
与机辩

扬州地产发展的轨迹

■ 论剑之第一式：房价何处去

房价历来是市民关注的话题之一。在扬州房产市场，历来有大盘引领房价之说。如今，四大区域开发商登陆扬州e家，市民当然不会错过。

网友“读者”：春节后，我到市区一些楼盘看房，发现房价又在悄悄涨了。网上说房价是被人炒高的，扬州现在炒房者多吗？各位老总怎么看待这个问题？

张有龙：首先明确一点，房价并非是被炒高的，它取决于多方因素。比如土地成本、建安成本、配套成本等等；还有国家劳动定额的提高，增加了人力成本；铜价的上涨带动水电配套的成本增加等，是以上多方面综合作用的结果，并非开发商人为抬高房价。

网友“多多”：最近《物权法》高票通过，下半年就要试行，《物权法》会不会影响房价？

郭健：《物权法》的讨论已有几年的时间了。我认为《物权法》的出台，是水到渠成的事情，它在法令上明确了私有财产的受保护性，并明确了业主享有或不享有的公共部位，这是给市场制定了一个游戏规则。但说到对房价的影响，我认为即使有影响，影响也不会大。因为《物权法》探讨的更多的是过去有争议的类似于车库、公共部位归属问题，而房价的高低是市场行为，主要取决于成本和供求关系，同时受到地段、品质、景观、配套设施及物业管理等方面因素的影响。

网友“庄稼汉”：上周末，报纸上说央行又加息了。这几年连续加息，让我们贷款的购房者要多交不少的利息，但房子不买又不行！这次加息对扬州房价会有影响吗？

范安国：本次银行加息是政府运用市场机制进行调控的一种手段，其目的是引导货币信贷和投资的合理增长，让消费者更加理性地对待个人投资。由于扬州近年来房地产发展比较平稳，自住改善型的购房者占绝大多数，因此这次银行加息对扬州房价的影响不会很大，房价总体上仍将呈现温和上扬的趋势，这也与目前扬州市总体经济运行的大势相吻合。

郭健：加息对房地产市场的影响并不会直接表现在房价上，而是主要表现在对需求的抑制。我们以一套房子40万元总价计算，30%首付后需要贷款28万元，从2006年4月开始，央行已进行了三次加息，总加息幅度为0.81个百分点。这无疑会对投资者的投资意向带来影响。

■ 论剑之第二式：哪一区域发展快

近几年，随着城市化进程的加快，扬州市区扩容非常迅速，在主城区房价高位运行的情况下，普通市民更加关心的是，扬州哪个区域发展会更快。

网友“天天向上”：非常荣幸看到四大区域的开发商都到了！我家住在高邮农村，想在扬州买房，但拿捏不好具体的方位，想问问扬州各区域未来的发展前景如何？

郭健：扬州东区在几年前被严重低估了，但近几年来，随着政府城市改造的推进以及凯运天地、名都华庭、东方名城等诸多楼盘的兴起，情况已得到很大改观。东区具有适合人居的自然景观、历史文化底蕴深厚等优势。

周宗元：扬州的城市规划是：东联西进，主导向南。形象的理解是：张开翅膀，跨过长江，融入苏南。日前政府通过的“绿杨南城”国际规划、扬子江南路城市设计等，充分彰显了政府发展南区的决心，买房如果选择在南区，应该是非常有眼光的。

■ 论剑之第三式：市场走势如何

连续两年的新政，对扬州市市场到底有没有影响？今年还会不会出台调控政策，扬州房地产开发商又是如何看的呢？

网友“业内人士”：我也是房地产的从业人员，但是跟各位老总



比起来资历尚浅，请问各位对今年扬州房地产市场的发展趋势有什么看法？

范安国：对于扬州房地产市场今年的发展趋势，我个人的看法是，第一，总体依然是看好，就拿历年商品住宅的成交量数据来讲，2003年成交108.7万平方米，2004年成交116.9万平方米，2005年成交104万平方米，2006年成交147万平方米。2006年同比增幅47.67%。从这些数据来看，宏观调控两年来扬州的房地产市场发展还是平稳健康的，没有出现大起大落的现象；第二，2006年扬州获得了联合国人居奖，也会进一步促进扬州城市建设的发展，房地产市场也会因此而迅速发展；第三，2007年扬州北区的蜀冈板块将连续推出几个大盘，会使该区域成为扬州房地产市场关注的热点。

张有龙：我认为，今年房地产市场的趋势有多个方面。第一，2007年总体上供大于求的不平衡局面会更加明显。第二，价格的走势在2006年的基础上还会保持一个平稳上扬的趋势。第三，业态的发展趋势，从过去的单一的多层小高层为主，转向花园洋房，入户花园的设计叠加户型以及高层的开发齐头并进，同时传统的多层小高层在原有的基础上增加更多的细节创新。第四，整个市区房地产的总体趋向将更趋均衡。

网友“又爱又恨”：去年听说要从住房面积上调控楼市具体是70%和90平方米，不知道未来市场上小户型项目会不会越来越多。我就准备买90平方米左右的房子，这类房子价格受到政策的影响大不大？

张有龙：您说的70%、90平方米是区域性的概念，而不是具体指某个楼盘，主要是一个地区住房的总量，包括经济适用房、安居房在内，一般商品房会兼顾一定的比例，大约在10%~15%，与价格没有直接关系。

郭健：曾培炎副总理在前段时间说今年房地产调控要加大有效供给，加大经济适用房和廉租房的建设，增加普通商品房的供给，严格控制高端商品房的投资。相对来说，经济适用房和廉租房的面积均以中小面积为主，普通商品房中也有一定比例的中小户型，我不知道您所提的小户型的具体定义为多少平方米。不过2007年1~2月份的市区

商品住房成交套均面积为119.56平方米，90平方米以下的中小户型有了明显增加，这说明我们的政策调控也好，市场反应也好，中小面积的户型占比较以往有了上涨的趋势。

■ 论剑之第四式：何种房产适合投资

眼下，股市基金大热，很多市民拓宽了投资渠道，在去年“两税”开征后，房产还值得投资吗？网民向四位老总提出了一个共性问题。

网友“复旦”：近两年房产市场连续遭遇调控，朋友都说现在房产投资已经基本上没有利润了。我有些闲钱，投资股市风险又太大，请问各位老总，现在房地产投资风险如何？收益如何？

郭健：投资什么品种首先要考虑的是人们对于投资风险的承受能力的问题。股票、债券、基金的流动性强，但风险较高；而房地产作为不动产，它的投资风险较小。房产投资的方向，应选择那些品质高、品牌价值好、周边配套好的大盘，能够带来更高的附加值。

网友“哈楼”：扬州房价近几年呈逐年上涨态势，没房的老百姓希望房价越低越好，而已经投资买房的则希望涨高点。投资不动产是很多消费者的选择，但是如何才能买到有升值潜力的房屋？各位老总有什么好的建议？

范安国：这几年，扬州房价呈现一种温和上涨的态势。这主要是扬州的购房者还是以自住型购房者为主，投资型的购房者大概在5%~6%左右，但这部分的比率将会逐年上升。如何买到有升值潜力的房屋？你所指的大概是，升值比较快的那一类房屋。从住宅来看，首先要选区位，其次要选开发商的品牌和楼盘的规模大小，再次要看小区的规划设计和房型。这几个要素都具备了，一般来说升值的潜力相对比较大。

原载于2007年3月22日《扬州晚报·楼市周刊》B11版（葛星明、钱敬峰 整理）

将“平价品质楼盘”进行到底

新闻背景：在主城区房价日趋走高的情况下，普通老百姓买房时会更加关注价格相对较低的“平价楼盘”，但到底哪些楼盘是平价楼盘？普通市民、工薪阶层如何选择这些房子？平价楼盘价格便宜，楼盘的品质和配套怎么样呢？

本期特邀嘉宾：

王荣美 扬州金三源置业有限公司

经理

姚燕鸣 扬州星辰置业有限公司

副总经理

张金喜 扬州方正房地产开发有限公司

经理

讨论时间：2007年3月23日

■ 焦点一：“平价楼盘”哪里寻？

扬州房价日趋走高，市民希望能够买到较为便宜的房子，但现在市场上哪些楼盘算得上是平价楼盘，分布情况又如何呢？

网友“走四方”：现在扬州房价还是不停地在涨，“平价楼盘”值得期待，但现在“平价楼盘”在哪里能买到？价格比一般的楼盘便宜多少？

姚燕鸣：普通的老百姓买房最关心价格，这就要用比较的眼光来选择楼盘。目前扬州房价最高的是西区，东区房价比西区平均便宜几百元/平米。现在扬州市政府已开始打造东区，不远的将来，扬州东区

的配套不会低于西区的，因此，购房户选择此时价位较低的东区楼盘不失为明智的选择。

王荣美：过去几年，扬州周边乡镇推出一批地块，未来将会出现越来越多的平价楼盘，像城东的汤汪、杭集，城北的槐泗、公道，城南的瓜洲等，这些楼盘的价格将比主城区要便宜很多。像扬州城北的茉莉花园，现在均价才1700多元/平米，比西区的房价便宜了近一半。

网友“詹姆士邦德”：平价楼盘价格不高，这是好事。但今天来参加活动的三个楼盘名气不是很响，我们老百姓都没怎么听说，平价楼盘是不是也应该多做点宣传和促销活动？

姚燕鸣：感谢您的建议，但是由于宣传费用也是成本中的一部分，平价楼盘不可能像有些大型楼盘那样长期地做宣传，但是一些让利和促销活动我们今后会经常组织。

■ 焦点二：“平价”、“品质”能否兼得？

既然平价楼盘价格比一般的房子要便宜，那么平价楼盘的建筑面积、配套、物管等会不会因为房价低而大打折扣呢？

网友“网虫108”：一般人都认为，便宜没好货，平价楼盘价格比较低，会不会降低了建筑成本？如果是这样的话，平价楼盘的品质又如何才能保证呢？

张金喜：楼盘价格便宜并不是因为降低建筑成本，因为基建成本在所有楼盘当中基本是相近的；土地成本差异，消费潜能差异，是楼盘成本组成的重要因素。如果因平价楼盘价格低就怀疑其品质，我不同意这个观点，因为在整个开发项目中对质量的监控有国家质检部门、监理部门、房产部门，对每个环节都进行了质量把关，所以低价楼盘并不是在质量上有差异，只是开发商在整个利润回报中相对较低。

姚燕鸣：我认为，平价楼盘价格低主要有下面几个原因：一是土地成本较低，资金管理到位，真实地让利客户；其次，一般平价楼盘都是“短平快”项目，资金占用成本低，自然售价会较为便宜。

网友“扬房俱乐部”：刚才看了各位老总的回答，好像平价楼盘离主城区都比较远，像我们这些工薪阶层，又没车，如果买了这些房子我担心生活上会有些不方便。

王荣美：其实心理距离大于实际距离。建议扬州的购房者有时间实地考察一下，而以现在扬州的发展速度，扬州周边的乡镇很快就会变成市区的一部分。

张金喜：当前扬州通往各乡镇的道路都已基本达到双道复线，公交车有多路通达，而且间隔时间较短，现在通往公道的公交车辆有315、多条送桥班线等车辆，间隔时间大约10分钟，路程时间大约25分钟左右，交通十分便利。

姚燕鸣：扬州的公交线路这么多，交通应该不成问题吧。

网友“菲儿”：我还想问问各位老总，平价楼盘价格低，那它的物管跟得上吗？

王荣美：很高兴看到扬州的购房者越来越关注物管，但一个小区的物管水平跟其售价是两个不同的概念，根据相关条例，目前扬州新建的小区都必须聘请物管公司，平价楼盘也不例外，业主入住后可根据自己的需求来选择物管公司和物管公司的服务标准，完善的物管服务能提升一个楼盘的品质，对楼盘的保值增值也很有帮助。

■ 焦点三：“平价品质楼盘”前景广阔吗？

买了房子的市民总希望自己的房子能够保值增值，跟其他楼盘相比，平价楼盘未来的发展空间如何？

网友“追星族”：看来大家都很关注平价楼盘，但是除了价格之外，平价楼盘还有什么优势呢？

张金喜：刚才我们已经分析过了，相对于市区的一些项目来说，平价楼盘的品质并不差，但是我觉得，平价楼盘最大的优势还在于它的升值潜力。

王荣美：平价楼盘的升值潜力我是非常看好的，举例而言，现在东区房产的平均价位在3300元/平米左右，主城区价位在4800元/平米左右，西区价位在3800元/平米左右，南区价位在3300元/平米左右，而我们现在讨论的平价楼盘基本上价格都在2000元/平米以下，各位购房者可以比较一下。

网友“蓝非林”：我觉得，市场上同一行业中，高中低三种产品，越是高端的，越是能够经受住市场的检验，平价楼盘现在发展的趋势不错，但万一政策或市场出现震荡时，平价楼盘还能站稳市场吗？

张金喜：楼盘能不能站稳市场，有没有增值的空间，关键是看它的居住价值能不能得到体现。过去业内经常讨论上海的房价虚高、水分比较多，因为人为炒作比较厉害，但是对于扬州的房产项目来说，尤其是这些平价楼盘，楼盘的价格和其居住价值基本上是相符的。即使市场有所震荡，对这些楼盘应该不会有影响。

网友“明天买房”：扬州现在价格便宜的房子还是太少，估计是开发商嫌利润低不愿开发，将来市场上的平价楼盘会越来越多吗？

王荣美：现在扬州市场正处于一个洗牌阶段，未来市场上大规模的楼盘肯定会越来越多，但从长远趋势看，今后土地资源必然是更加稀少，土地成本的增加必然对房产开发产生影响，我们把住宅市场分为3个等级，对于稀缺性资源的高端住宅来说，其价格更将直线上升，而对于大众化的中档住宅来说，由于同质化的产品出现过多，有可能出现滞销，而金字塔中下端的消费群体依然会是市场的主力，因此，我觉得将来市场上的平价楼盘会有发展的空间。

原载于2007年3月29日《扬州晚报·楼市周刊》B₁₁版（钱敬峰、葛星明 整理）



“花园楼盘”见证城市发展深度

新闻背景：扬州自古“园林多是宅”，如今，扬州以“花园”命名的楼盘也不在少数，2007年4月2日，《扬州晚报》“11Q在线”特邀请三家房地产开发公司老总在线，与广大网友共同探讨扬州有哪些“花园楼盘”值得期待？如何打造“花园小区”？花园小区的建设对城市发展有何特殊意义？

本期特邀嘉宾：

陈有川 扬州恒通企业有限公司
顾 燕 江苏万豪房地产开发有限公司
张宗卉 江苏北辰置业有限公司

董事长
副总经理
总经理助理、营销总监

讨论时间：2007年4月2日

